



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 7 ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 7

nábř. Kpt. Jaroše 1000, 170 00 Praha 7
(dále jen „Pronajímatel“),

v souladu s usnesením Rady MČ Praha 7 č. 0718/19-R ze dne 25.10.2019, zveřejňuje, ve smyslu § 36 odst. 1 zákona o hl. m. Praze (zákon č. 131/2000 Sb.) v platném znění:

ZÁMĚR SOUTĚŽE OMA-N-017-2019

-

„GASTROPROVOZ TUSAROVA 42/1601“

(dále jen „Soutěž“)



PREAMBULE:

MČ Praha 7 je svěřen dům s pečovatelskou službou Tusarova 42/1601, Praha 7, kde se nachází nebytový prostor gastroprovozu (kuchyň) s denní kapacitou až 600 jídel. Stávající využití je výrazně pod maximální kapacitou a jediným odběratelem je nyní Pečovatelské centrum Praha 7 a Farní charita Holešovice. Záměrem MČ Praha 7 je zvýšení efektivity využití gastroprovozu, rozšíření služeb i mimo organizace zřízené MČ Praha 7 a tím zvýšení efektivity realizované investice a rentability provozu.

PRAVIDLA SOUTĚŽE:

- 1) Předmětem Soutěže je pronájem vymezeného nebytového prostoru kuchyně se zázemím v domě s pečovatelskou službou na adrese Tusarova 42/1601, Praha 7 (dále jen „Objekt“),

v 1. podzemním a 2. nadzemním podlaží Objektu, s celkovou podlahovou výměrou 204,26 m² (dále jen „Předmět nájmu“). Účelem pronájmu je provozování velkokapacitní kuchyně a to v souladu s vydaným kolaudačním souhlasem Odboru výstavby a územního rozhodování Úřadu MČ Praha 7 č.j. MČP7018334/2012/OVT/Pok/01 Ob.4 ze dne 26.06.2012.

- 2) Součástí Předmětu nájmu je i veškeré gastro vybavení, instalované v roce 2012, o celkové hodnotě 3.674.528,- Kč (ke dni 13.4.2017). Soubor koncového nádobí, příborů a dalšího drobného příslušenství není součástí vybavení. Předmět nájmu je koncipován tak, aby po drobném dovybavení ze strany nájemce byl připraven k okamžitému užívání. Konečný seznam příslušenství Předmětu nájmu bude přílohou nájemní smlouvy. Nájemce je povinen si veškeré zbylé vybavení potřebné k provozu Předmětu nájmu zajistit na vlastní náklady, bez možnosti jakékoliv finanční kompenzace ze strany pronajímatele, a to nejpozději k nejzazšímu dni pro zahájení provozu tj. k 01.02.2020.
- 3) Minimální výše nabízeného měsíčního nájemného za předmět nájmu činí 29.000,- Kč bez DPH (k této částce bude připočtena DPH v případě, že nájemce je ke dni podpisu smlouvy plátcem DPH - pronajímatel je oprávněn uplatnit DPH i v průběhu nájmu). Nájemce je dále povinen hradit zálohy na služby spojené s pronájmem (např. energie apod.). Nájemné se vždy ode dne 1. dubna každého kalendářního roku automaticky inflačně valorizuje, první valorizace počíná 01.04.2021.

V případě, že nájemce zahájí plný provoz v termínu do 02.-12.01.2020, obdrží jednorázovou slevu ve výši 80 % z nájmu, v případě zahájení provozu v termínu od 13.-19.01.2020, obdrží jednorázovou slevu ve výši 50 % z nájmu. V případě zahájení provozu v termínu od 20.-26.01.2020, obdrží jednorázovou slevu ve výši 30 % z nájmu. V případě zahájení provozu po 26.01.2020, nejpozději však od 01.02.2020, je nájemce povinen uhradit 80 % nájemného za měsíc leden 2020.

Pronajímatel vždy k 1. říjnu stanoví rozsah odebíraných služeb za zvýhodněné ceny pro následující kalendářní rok, s případnou korekcí za uplynulé období, a to dle skutečně čerpaných služeb. Kompenzace cenového zvýhodnění bude realizována měsíční slevou z nájmu. V případě, že pronajímatel nevyužije předem domluvený rozsah služeb, nájemci nezaniká nárok na slevu. Sleva je vždy rozvržena na 12 měsíců (ideálně na kalendářní rok) a nelze ji přenášet na větší počet měsíců. Měsíční nájemné nesmí klesnout pod 10.000,-Kč.

Principem této slevy je pokračování v rozvoji sociální politiky MČ Praha 7 takovým způsobem, aby nedošlo k ekonomickému ohrožení nájemce/provozovatele, včetně vyvarování se rizika zhoršení kvality jídel, z důvodu nižších tržeb zapříčiněných cenovým zvýhodněním. Rozsah odebíraných služeb pro rok 2020 je přílohou této Soutěže.

- 4) Doba nájmu je na dobu určitou do 31.12.2021 (nejdříve od 02.01.2020 a nejpozději od 01.02.2020), s možností prodloužení, nejdéle však do 31.12.2030. Prodlužování nájmu se odvíjí od kvality a rozsahu poskytovaných služeb ze strany nájemce (např. kladná zpětná vazba od zákazníků/klientů – primárně kladná zpětná vazba od organizace Pečovatelské centrum Praha 7), celkové spokojenosti ze strany pronajímatele a flexibility v případě nutnosti rozšíření poskytovaných služeb.
- 5) Nájemcem může být pouze právnická osoba, nebo fyzická osoba podnikající, se zkušeností s provozováním obdobné kuchyně zaměřené na seniory. Výhodou jsou

zkušenosti s provozováním školní kuchyně, nebo kuchyně v režimu sociálního podniku. Uchazeč je povinen tyto reference řádně doložit, výhodou je odkaz na fungující provoz.

- 6) Pronajímatel preferuje zájemce, jež při své činnosti uplatňuje zásady udržitelného rozvoje.¹ Výhodu získají uchazeči, kteří ve svém podnikatelském záměru zohlední vytvoření pracovního místa pro osoby s problematickou pozicí na trhu práce (sociální podnik)², využijí potraviny z lokálních surovin, nebo ekologického zemědělství, sníží emisní stopu formou efektivního zásobování apod.
- 7) Nájemce je povinen v Předmětu nájmu provozovat kuchyni minimálně v rozmezí pracovních dnů, 12 měsíců v roce, přičemž v této době nesmí dojít k omezení provozu, vyjma z technicky-provozních důvodů souvisejících s Objektem, či vybavením (v případě tohoto omezení provozu je nájemce povinen zajistit dodávky jídel z jiného provozu). V této přímé souvislosti je nájemce dále povinen zajistit celoroční nepřerušené dodávky hotových jídel klientům příspěvkové organizace zřízené MČ Praha 7 – Pečovatelské centrum Praha 7, IČO: 70890307 (dále jen „PCP7“) a to včetně víkendů i státních svátků³. O víkendech a státních svátcích může nájemce výrobu jídel zajistit i z jiného provozu, ovšem musí být dodržena stejná kvalita, časy, ceny a výdej jídla musí být zachován v Předmětu nájmu. U jídel podávaných/konzumovaných v Objektu (v jídelně) nesmí nájemce používat jednorázové plasty.
- 8) Nejpozději do 30 dnů od uzavření nájemní smlouvy je nájemce povinen uzavřít písemné ujednání s PCP7 o dodávaných službách (viz položky níže, dále např. harmonogram, časové úseky, detailní specifikace jednotlivých služeb a vzájemné koordinace apod.). Neuzavření tohoto ujednání v daném termínu může být ze strany pronajímatele považováno za zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce a nájem vypovězen ze strany pronajímatele bez výpovědní doby. Základní povinné parametry tohoto ujednání jsou následující⁴:
 - a. jídlo vhodné pro seniory, včetně diabetické stravy a diety tzv. šetřící
 - b. zajištění nápojů v Předmětu nájmu;
 - c. gramáž hlavního jídla 400 gramů, z toho 100 gramů masa;
 - d. objem polévky 300 ml.;
 - e. finančně dostupné ceny pro rok 2020 stanovené na 65,- Kč včetně DPH a dále vždy dle dohody s PCP7; cena nemůže přesáhnout maximální výši stanovenou prováděcí vyhláškou zákona o sociálních službách;
 - f. podávání alkoholických nápojů je možné pouze po dohodě s PCP7;
 - g. možnost mytí přepravních nádob pro rozvoz jídla (rozvoz zajišťuje PCP7);
 - h. výdej hotových pokrmů pro rozvoz PCP7 v časovém rozmezí 10,00 -10,45 hod.;
 - i. platby za obědy PCP7 jsou vždy po měsíčním zúčtování zpětně, ve výjimečných případech lze domluvit zálohovou platbu;
 - j. pružný systém objednávek s možností odhlášek a přihlášek obědů do 14 hodin předchozího dne.

¹ základní výchozí principy např. zde <https://www.cr2030.cz/>

² MČ Praha 7 nabízí nájemci pomoc při identifikaci vhodných zájemců o práci a spolupráci při řešení komplexních sociálních problémů těchto osob

³ v současné době odebírá PCP7 cca 60.000 – 70.000 porcí jídla ročně

⁴ od těchto parametrů je možné se odchýlit pouze se souhlasem PCP7

- 9) Nájemce je povinen po celou dobu nájmu vůči pronajímateli a jeho zřízeným organizacím vyvinout maximální možnou součinnost a flexibilitu tak, aby bylo možné flexibilně reagovat na měnící se potřeby koncových zákazníků, nové trendy v oblasti sociálních služeb, případné změny v legislativě, plánovanou transformaci pečovatelské služby MČ Praha 7 apod. To samé platí i pro případné využití části kuchyňského provozu pro zajištění jídel pro nově vznikající mateřskou školku v okolí, včetně registrace do registru školních jídelen dle pravidel Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy. Jestliže nájemce nebude schopen na tyto změny flexibilně a cenově dostupně reagovat, může to být jeden z důvodů pro neprodloužení doby nájmu. MČ Praha 7 v tomto směru nabízí nájemci součinnost při registraci kuchyně do registru školních jídelen.
- 10) Nájemce je povinen udržovat v Předmětu nájmu čistotu a provádět pravidelný úklid a pravidelné vymalování prostor v termínech dle příslušných norem a hygienických nařízení. Dále je nájemce povinen na svůj náklad v Předmětu nájmu a zejména na jeho vybavení provádět veškeré zákonem povinné revize a prohlídky a v rámci běžné údržby pak pravidelně provádět čištění, servis a údržbu, včetně technologického příslušenství (technologickým příslušenstvím je myšleno zejména: vzduchotechnika, lapač tuků LAPOL, kanalizační odpady a vpusti, nákladní výtah apod.), a to vše bez možnosti jakékoliv finanční kompenzace ze strany pronajímatele. V případě poruchy/závady většího charakteru na gastro vybavení či technologického příslušenství, které prokazatelně nájemce nezavinil, bude jejich odstranění vždy předmětem jednání mezi pronajímatelem a nájemcem. Pronajímatel v tomto případě není povinen zajistit okamžitou nápravu. V případě poruchy/závady většího charakteru na gastro vybavení či technologického příslušenství, které způsobí nájemce, a to ať už neodbornou manipulací či zanedbanou údržbou, budou tyto závady vždy odstraněny na náklady nájemce bez účasti pronajímatele.
- 11) Nájemci je udělena opce spočívající v možnosti rozšíření Předmětu nájmu o 1 parkovací stání v Objektu, za fixní měsíční částku 2.500,- Kč/parkovací stání, pouze po dobu trvání hlavního účelu pronájmu (tj. kuchyně), s každoroční automatickou valorizací (viz bod 3). Vzhledem k tomu, že v době vyhlášení této Soutěže je v Objektu volné parkovací stání, může zájemce již v nabídkovém formuláři učinit tuto opci a pokud tak nyní neučiní, bude parkovací stání nabídnuto do standardní veřejné soutěže, přičemž opci může využít později v průběhu nájmu, pouze však tehdy bude-li v Objektu volné parkovací stání. Pronajímatel si vyhrazuje právo v průběhu nájmu změnit nájemci umístění parkovacího stání v rámci Objektu.
- 12) Zájemce je povinen za účelem seznámení se se stavem Předmětu nájmu se osobně zúčastnit fyzické prohlídky předmětu nájmu, která proběhne ve dvou termínech a to 06.11.2019 a 18.11.2019, vždy v 16:00 hod. (v těchto termínech bez manipulačního poplatku). Ve výjimečných případech, kdy zájemci nebude ani jeden z termínů vyhovovat, může si domluvit jiný termín individuálně s technikem správní firmy 7U s.r.o. (774 440 606, klikar@7usro.cz), pouze po uhrazení manipulačního poplatku 1.000,- Kč na bankovní účet společnosti 7U s.r.o., č.ú. 147883389/0800, variabilní symbol 12345678. Zájemce je povinen se během prohlídky zapsat do prezenční listiny. Zájemce, který podá nabídku a nebude zapsán v prezenční listině, bude vyřazen ze Soutěže.
- 13) Kontaktní osoby pro Soutěž:
- ve věcech smluvních tel.: 777 150 083, pronajmy@praha7.cz
 - ve věcech technických tel.: 774 440 606, klikar@7usro.cz

c. zástupce PCP7 tel.: 607 627 307, kotmelova.b@pcp7.cz

- 14) Peněžítá jistota (kauce) pro účast v Soutěži činí 50.000,- Kč, skládaná na účet 6015-2000870339/0800, variabilní symbol 5419017. Vítězi Soutěže se peněžítá jistota (kauce) vrátí až po podpisu nájemní smlouvy. Před podpisem smlouvy je vítěz Soutěže povinen složit peněžitou jistotu (kauci) pro účely nájemní smlouvy, která činí trojnásobek nájemného. Pokud však zájemce odmítne nájemní smlouvu podepsat, soutěžní peněžítá jistota zůstává pronajímateli jako smluvní pokuta a uzavření smlouvy bude nabídnuto dalšímu uchazeči v pořadí.
- 15) Zájemce podá závaznou nabídku do Soutěže na předepsaném formuláři včetně povinných příloh. Příjem nabídek končí dne 20.11.2019 v 9:00 hodin.
- 16) Přihláška se podává v listinné podobě či datové zprávě (ID datové schránky: r44b2x7), kompletně a řádně vyplněná. Listinná přihláška včetně povinných příloh se podává v zalepené obálce, bez uvedení odesílatele, s nápisem „NEOTEVÍRAT, SOUTĚŽ OMA-N-017-2019“, na podatelnu Úřadu MČ Praha 7, přízemí, kancelář č. 17, nábr. Kpt. Jaroše 1000, Praha 7. V případě datové zprávy je bezpodmínečně nutné uvést uvedené označení v předmětu zprávy, jinak dojde k jejímu otevření pracovníky podatelny a následnému oznámení uchazeči.⁵
- 17) Nabídky jsou do doby jejich otevírání uchovávány na podatelně Úřadu MČ Praha 7 s tím, že 15 min. před jejich otevíráním jsou převzaty min. 2 pracovníkům Odboru majetku Úřadu MČ Praha 7, včetně seznamu o času doručení.⁶
- 18) Otevírání a kontrolu doručených nabídek zajišťuje Úřad MČ Praha 7 prostřednictvím Odboru majetku. Otevírání nabídek probíhá dne 20.11.2019 v 9:15 hodin, v kanceláři Úřadu MČ Praha 7 č. 227 a je veřejné. Uchazeči a veřejnost mohou být přítomni po zapsání do prezenční listiny. Nabídky jsou otevírány v pořadí, v jakém byly evidovány na podatelně.
- 19) Odbor majetku dále zpracuje doručené nabídky po stránce formální správnosti, automaticky přidělí body, a to následovně (v případě pouze jedné nabídky v Soutěži se body nepřidělují):
- nejvyšší nabídnutá částka obdrží 40 bodů, ostatní dle vzorce $40 \times \text{nabídnutý nájem} \div \text{nejvyšší nájemné}$
- 20) Hodnocení doručených nabídek zajišťuje pracovní skupina speciálně zřízená k této Soutěži a to v tomto složení:
- Ing. Jakob Hurrle, předseda (radní MČ Praha 7)
 - Ing. Kamil Vavřínek Mareš, Ph.D. (místostarosta MČ Praha 7)
 - Bc. Bedřiška Kotmelová (zástupkyně ředitelky PCP7)
 - Mgr. Jana Fajstavrová (ředitelka Farní charita Holešovice)
 - PhDr. Jiří Mlynář (předseda Majetkové komise Rady MČ Praha 7)
 - Mgr. Jiří Hejnic (předseda Kontrolního výboru Zastupitelstva MČ Praha 7)

⁵ Elektronická spisová služba Úřadu MČ Praha 7 automaticky zapisuje veškerou historii elektronicky doručeného dokumentu (např. údaj o otevření a přečtení).

⁶ Spisová služba Úřadu MČ Praha 7 automaticky označuje každý doručený dokument čárovým kódem, kde je uvedeno datum doručení a přesný čas doručení.

- Mgr. Robert Kolář, zapisovatel (vedoucí Odboru majetku Úřadu MČ Praha 7)

a to na veřejném jednání, kde mohou být přítomni uchazeči a veřejnost, po zapsání do prezenční listiny. Jednání probíhá dne 25.11.2019 v 17 hodin, v kanceláři Úřadu MČ Praha 7 č. 227.

21) Členové pracovní skupiny se dopředu seznámí s jednotlivými nabídkami. Na jednání má každý zájemce možnost prezentovat svůj podnikatelský záměr. V případě, že zájemce není přítomen, nebo nechce osobně prezentovat svůj podnikatelský záměr, seznámí stručně s tímto záměrem přítomné předseda pracovní skupiny. Podnikatelský záměr (projekt) se stane přílohou nájemní smlouvy.

22) Každý člen pracovní skupiny přiděluje sám za sebe body k jednotlivým nabídkám, a to následovně:

- podnikatelský záměr (projekt) – 0 až 30 bodů (kvalita zpracování a udržitelnost);
- předložené reference (nebo profesní životopis), vše podepsané osobou odpovědnou za potvrzení reference, s uvedením telefonního kontaktu - 0 až 30 bodů.

Jednotliví členové pracovní skupiny nahlašují své bodové ohodnocení zapisovateli, který následně po jejich přepočtení vyhlásí celkové výsledky. Předseda pracovní skupiny je oprávněn v průběhu jednání vyhlásit neveřejnou část jednání.

23) Po vyhodnocení nabídek pracovní skupinou následně zpracuje Odbor majetku Úřadu MČ Praha 7 návrh k vyhlášení oficiálních výsledků, včetně návrhu na uzavření nájemní smlouvy formou usnesení Rady MČ Praha 7, v termínu cca 1-2 týdny od jednání pracovní skupiny. Poté obdrží každý žadatel písemné či telefonické vyrozumění. Po usnesení Rady MČ Praha 7 budou neúspěšným žadatelům vráceny složené peněžité jistoty (kauce). Usnesení Rady MČ Praha 7 může být odlišné od doporučení pracovní skupiny.

24) Výherce má povinnost podepsat nájemní smlouvu, od jejíhož textu se nelze odchýlit, nejpozději do 6 týdnů od usnesení Rady MČ Praha 7. V případě, že tak neučiní, není MČ Praha 7 již povinna smlouvu uzavřít.

25) Tato pravidla Soutěže vycházejí z Pravidel MČ Praha 7 pro uzavírání nájemních smluv na nebytové prostory v rámci veřejné soutěže, schválených usnesením Rady MČ Praha 7 č. 0845/18-R ze dne 27.11.2018. V případě nejasností v této Soutěži se bude postupovat analogicky dle jmenovaných pravidel.

26) MČ Praha 7 si vyhrazuje právo Soutěž v jakékoliv fázi zrušit.

27) Přílohy k Soutěži jsou následující:

- výkresové podklady
- seznam gastro vybavení (znalecký posudek)
- formulář závazné přihlášky do Soutěže
- vzor smlouvy o nájmu
- mechanismus slev